

Koen de Lange
Tevens voorzitter Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA)
Gerrit van der Veenstraat 95
1077 DT AMSTERDAM
Mail: bestuur@erfpachtinamsterdam.nl

College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam
Gemeenteraad van de gemeente Amsterdam
T.a.v. portefeuillehouder Burgemeester E.E. van der Laan
Postbus 202
1000 AE AMSTERDAM
Mail: e.van.der.laan@amsterdam.nl
CC: f.aharchaoui@amsterdam.nl
CC: mtilburg@raadsgriffie.amsterdam.nl

Betreft: Referendum Uitgangspunten Erfpacht

Amsterdam, 30 maart 2014

Geacht College, geachte Raadsleden, geachte heer Van der Laan,

Allereerst wil ik het College van B&W bedanken voor het intrekken van het raadsbesluit "*Vaststellen van de uitgangspunten van de nieuwe Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht Nr. BD2013-006695*" van 3 juli 2013. Wij ondersteunen het voorstel van het College om de Raad te vragen het eerdere raadsbesluit te vernietigen.

Het is duidelijk dat het vernietigende oordeel van de 'commissie grondwaarde' over het huidige erfpachtsysteem en de twee beoordeelde varianten, voor niemand als een verrassing is gekomen. Het huidige systeem is ondoorzichtig, willekeurig en bovendien gevoelig voor manipulatie. De voorgestelde varianten voor een nieuw systeem beïnvloeden direct het prijsvormingsproces op de woningmarkt, zijn complex en kostbaar in de uitvoering, fraudegevoelig of gebaseerd op onvoldoende marktgegevens en willekeurige gebiedsindelingen, aldus de Commissie.

In onze zienswijze van 9 juni 2013 over het voorstel hebben wij aangegeven dat de belangen van Amsterdammers – huiseigenaren en huurders – centraal moeten staan bij het ontwerp van een nieuw erfpachtsysteem. Inwoners van Amsterdam mogen van de gemeente verwachten dat erfpachtcontracten duidelijk, veilig, nuttig en doelmatig zijn. De uitgangspunten in dit erfpachtplan voldoen hier helemaal niet aan. Er zitten enkele grove systematische fouten – systeemfouten – in, waardoor ook een meer optimale invulling van het voorstel geen soelaas zal bieden. Er moet een geheel nieuw en beter erfpachtplan komen, waarbij Amsterdammers ook de vrije keuze krijgen tussen veilige en transparante erfpacht en eigendom.

Het is gepast dat het College, nu ze haar plan intrekt, ook haar excuses maakt voor de beeldvorming dat SEBA 'erfpachters opjut met onwaarheden' en 'allemaal onzinpraatjes' verkondigt, zoals door wethouder Van Poelgeest gesteld in het ingezonden artikel in het Parool van 28 juni 2013. Het zou beter geweest zijn als het College onze zienswijze van 9 juni 2013 en die van anderen over het erfpachtplan ter harte had genomen.

Het proces van de modernisering van het erfpachtsysteem in de afgelopen twee jaar kenmerkt zich door een tunnelvisie waarbij hoe dan ook de residuele grondprijsmethodiek bij canonherziening ingevoerd moest worden. Dit komt ook nog nadrukkelijk terug in het advies van de commissie van geestverwanten van het College dat zo vernietigend over het erfpachtplan oordeelt. De Commissie zegt hier tenslotte over:

“De waarde van het te verhandelen erfpachtrecht in het voorstel heeft een andere basis en zal hierdoor aanmerkelijk anders (lager) zijn dan in het huidige stelsel. In elk model waarbij de canon wordt herzien op het transactiemoment, en de canon meer overeenstemt met de residuele grondwaarde, zullen de transactieprijzen (koopsommen) over de hele stad veel dichterbij de herbouwwaarde (opstalwaarde) liggen.”(...) “Het effect zal naar het oordeel van de Commissie zijn: lagere transactieprijzen voor woningen onder de nieuwe voorwaarden”(..).” Aldus heeft invoering van het nieuwe stelsel een negatief effect op de marktliquiditeit.”

Meer argumenten om met een schone lei te beginnen aan het ontwerpen van een geheel nieuw en goed erfpachtplan zijn niet nodig. Wij willen het nieuw te vormen College hierbij graag met raad en daad bijstaan.

Als de Raad het erfpachtbesluit van 3 juli 2013 vernietigt, vervalt volgens de Referendumcommissie en het College de basis voor het Referendum Uitgangspunten Erfpacht op 22 mei 2014. De Referendumcommissie adviseert het college een oplossing te bieden die erin voorziet dat de initiatiefnemer niet opnieuw handtekeningen hoeft in te zamelen indien het gemeentebestuur een soortgelijk besluit neemt.

Wij willen een nieuw College alle ruimte geven om een geheel nieuw en goed erfpachtplan uit te werken. De tijd dringt omdat het huidige systeem voor de erfpachters niet veilig en transparant is. Wij stellen voor om het referendum in beginsel op te schorten tot de Provinciale Statenverkiezingen van maart 2015. Als het nodig is kunnen Amsterdammers zich dan over dit nieuwe plan uitspreken en/of zou ons alternatieve voorstel aan de Amsterdammers voorgelegd moeten worden.

Het is duidelijk dat in ieder geval sprake is van een soortgelijk besluit indien:

- een nieuw erfpachtplan niet voldoet aan de minimale criteria van duidelijke, veilige, nuttige en doelmatige erfpacht; en/of
- er bij herziening van de canon gebruik wordt gemaakt van een op de residuele grondprijsmethode gebaseerde formule; en/of
- de canon op het moment van een transactie wordt herzien; en/of
- er onvoldoende rekening wordt gehouden met investeringen van de erfpachter; en/of

- erfpachters niet de vrije keuze krijgen om de grond onder hun woning te kunnen kopen.

Ik verzoek uw Raad om dit niet helemaal in het ongewisse te laten en dit nu ook bij motie vast te leggen. Dit laat onverlet dat wij op een later tijdstip zullen beoordelen of een nieuw plan wat ons betreft 'soortgelijk' is.

Omdat de Raad nu voor de eerste keer in haar nieuwe samenstelling vergadert, heb ik een samenvatting van de minimale criteria voor veilige en transparante erfpacht bijgevoegd.

Hoogachtend,
Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Koen de Lange', with a long horizontal stroke extending to the right.

Koen de Lange
Initiatiefnemer Referendum Uitgangspunten Erfpacht

Bijlage: samenvatting minimale criteria voor veilige en transparante erfpacht

Bijlage: Samenvatting minimale criteria voor veilige en transparante erfpacht

Er is geen toezicht op erfpachtcontracten door de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en De Nederlandsche Bank (DNB). Omdat erfpacht, net als een hypotheek of een pensioenverzekering, door de meeste mensen wel als een ingewikkeld financieel product wordt ervaren, moeten de contracten van de gemeente voor de consument duidelijk, veilig, nuttig en doelmatig zijn. Reeds in 2012 heeft SEBA het College en de Raad laten weten dat ze een nieuw erfpachtplan langs deze criteria zal wegen. SEBA streeft naar contractuele duidelijkheid.

Duidelijk

Voor een Amsterdammer moet duidelijk zijn hoe het erfpachtcontract werkt. Dus geen onnodige complexe componenten en glasheldere informatie, zodat de erfpachter/koper de (financiële) werking van het erfpachtcontract, nu en in de toekomst, kan begrijpen, beoordelen en voorzien.

Veilig

Een Amsterdammer moet in redelijke mate kunnen voorspellen welke rechten en plichten hij in de toekomst heeft op grond van het erfpachtcontract. Dus wijziging van het te betalen canonbedrag of wijziging van de erfpachtvoorwaarden moet bij alle mogelijke scenario's uitlegbaar, redelijk en acceptabel zijn voor de erfpachter.

Nuttig

Een Amsterdammer heeft baat bij erfpacht indien dit hem financieel de mogelijkheid geeft om met dezelfde lasten in een groter, beter, mooier huis te kunnen wonen. In alle andere gevallen heeft het erfpachtrecht alleen maar nut voor de gemeente. Een Amsterdammer zou dan, indien hij de keus had, voor eigendom kiezen. Hij moet de grond onder zijn woning vrij kunnen gebruiken, verhandelen en belasten, waarbij de omvang van de beperkingen die aan het recht zijn verbonden in verhouding staan tot de te betalen canon en de lasten die hij zou hebben gehad indien hij het volle eigendom zou hebben verkregen.

Doelmatig

Een Amsterdammer moet niet te hoge en/of onnodige kosten hoeven betalen. Daarnaast moeten voor het erfpachtrecht geen extra kosten worden betaald vergeleken met de aankoop van het volle eigendom.